



Etter adresseliste

Deres ref: | Vår ref:
Dokumentkode:
Tilgjengelighet:

Fredrikstad, 05.02. 2026

DETALJREGULERING AV DEL AV ONSØY GOLFBANE

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjøres det på vegne av forslagstiller Onsøy Golfbane AS oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for området ved klubbhuset på Onsøy golfbane i Fredrikstad kommune. Planarbeidet har plan-ID 3107-1240. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

1.1.1 Hensikten med planarbeidet

Onsøy Golfbane AS ønsker å legge til rette for utvikling av Onsøy Golf Academy til et helårsanlegg med nytt golfakademi, utvidet klubbhus, overnattingstilbud og fritidsleiligheter.

Onsøy Golfbane AS ønsker å utvide eksisterende klubbhus med omtrent 3000 kvadratmeter for å kunne etablere et fullverdig golfakademi med 40 overnattingsrom, golfsimulator, kontorer og klubbfasiliteter. Samtidig vil de bygge 50 fritidsleiligheter for salg fordelt på fem leilighetsbygg i to til tre etasjer. Salg av leiligheter vil danne grunnlaget for de store økonomiske investeringene som planene innebærer.

Reguleringsplanen vil omfatte et byggeområde ved klubbhuset, ikke selve golfbanen.

1.1.2 Hva er en reguleringsplan?

En reguleringsplan fastsetter hvordan arealet innenfor planavgrensningen skal utnyttes. Reguleringsplaner omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende for fremtidig arealbruk.

1.1.3 Planområdet

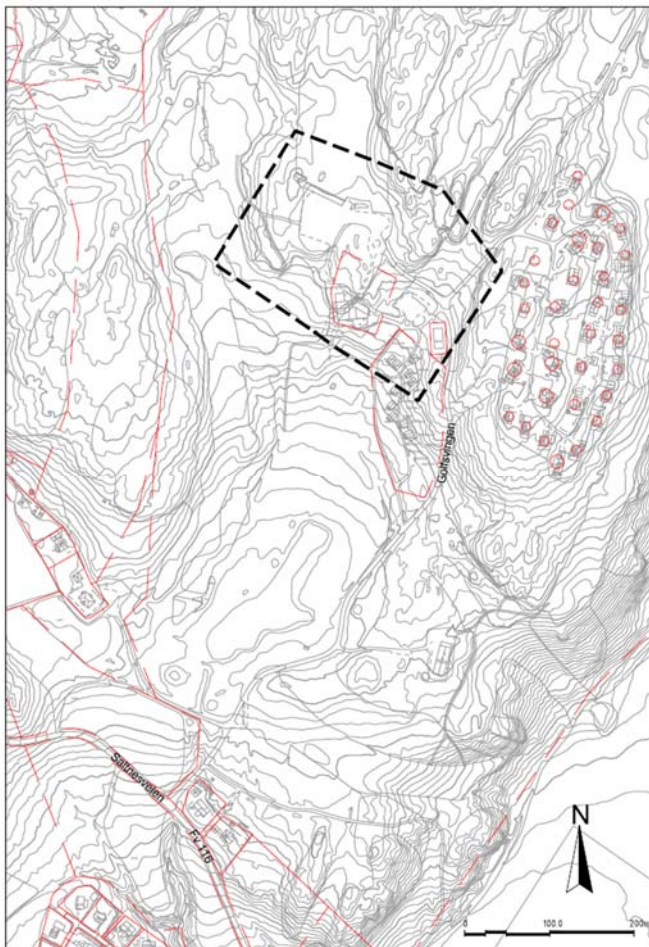
Planområdet ligger ved klubbhuset på Onsøy Golfbane, omtrent 15 kilometer fra Fredrikstad sentrum, like nord for Elingårdkilen og øst for Manstad. Følgende eiendommer blir berørt: Gnr/bnr. 100/13, 100/15, 100/27 og 100/28.

Golfbanen ligger i flere relativt lukkede landskapsrom med liten visuell kontakt med områdene rundt. Skogen rundt banen avgrenser anlegget. Klubbhuset ligger eksponert mot søndre del av baneanlegget med utsikt over golfbanen og med fine solforhold. Området som er tenkt utviklet med ny bebyggelse er i dag hovedsakelig i bruk til parkerings- og trafikkarealer, og er oppdelt av mindre skogholt.

Atkomst til utbyggingsområdet vil bli fra fv. 116 Saltnesveien og Golfveien som i dag.



Foreløpig planavgrensningen er vist i figur .



Figur 1: Varslet planavgrensning. Planområdet vil bli redusert i endelig planforslag

1.1.4 Beskrivelse av tiltaket

Onsøy Golfbane AS ønsker å legge til rette for utvikling av Onsøy Golf Academy til et helårsanlegg. Formålet med planen er å styrke anleggets helårsbruk gjennom etablering av nytt golfakademi, utvidelse av eksisterende klubbhus, overnattingstilbud og fritidsleiligheter i tilknytning til anlegget.

Det planlegges å utvide klubbhuset med om lag 3 000 m² for å etablere et fullverdig golfakademi med 40 overnattingsrom, golfsimulator, kontorer og øvrige klubbfasiliteter. Overnattingstilbudet er primært rettet mot deltakere på kurs, arrangementer og aktiviteter knyttet til golfakademiet og klubbens virksomhet. Tiltaket skal legge til rette for økt aktivitet også utenfor sommersesongen og bidra til mer stabil drift av klubbhus, restaurant og øvrige fasiliteter.

I tillegg foreslås det oppført 50 fritidsleiligheter for salg, fordelt på fem leilighetsbygg i to til tre etasjer. Inntekter fra salg av leilighetene er ment å bidra til finansiering av utbyggingen. Leilighetene er ikke ment som hotellvirksomhet, men som fritidsbebyggelse i tilknytning til golfanlegget.

Reguleringsplanen omfatter et byggeområde ved dagens klubbhus og berører ikke selve golfbanen. Ny bebyggelse plasseres samlet i sentralområdet og tilpasses eksisterende bebyggelse og terreng. Bebyggelsen vil få variert høyde og utforming for å fremstå som en arkitektonisk helhet, med vekt på bruk av naturmaterialer.

Parkering etableres i bakkant av bebyggelsen for å redusere visuell eksponering mot golfbanen. Det legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjonssoner rundt byggeområdet og å begrense nye naturinngrep. Store deler av området er allerede opparbeidet.



Figur 2: Foreløpig illustrasjon av sentralområdet på golfbanen. Eksisterende klubbhus ligger midt i bebyggelsen

1.1.5 Gjeldende planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2035 avsatt til fritids- og turistformål med stedsspesifikk bestemmelse §7.2 som sier: «*Hotell og konferansesenter tillates ikke. Videre utvikling av området utover eksisterende klubbhus og parkering avklares gjennom en ny reguleringsplan*».

Golfbanen er regulert gjennom Reguleringsplan for Husebyskogen, vedtatt 04.07.1985 og Parsell av gnr. 100, bnr. 13 Klubbhus-Hotellområde-utleiehytter fra 1996, rev. 24.3.2002.

Reguleringsplanene vil delvis bli erstattet ved det pågående planarbeidet.

Foreløpig nytt byggeområde er antatt å bli ca. 33 dekar. I forhold til byggeområdet som er vist i kommuneplanen avviker utstrekningen noe. Innledende studier viser at anlegget vil få en bedre terrengtilpasning og funksjonalitet ved å justere avgrensningen av byggeområdet i forhold til det som er vist som felt FT2 i kommuneplanens arealdel. Arealet økes ikke i utstrekning. Endelig planavgrensning fastsettes i det videre planarbeidet.

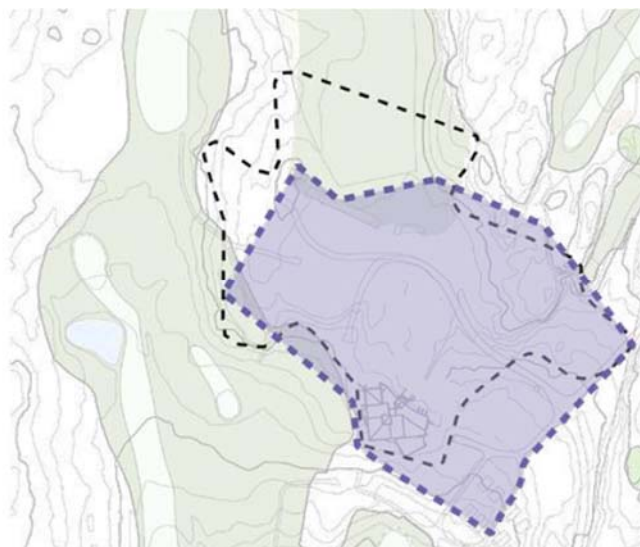


Justert planavgrensning

FORMÅL - PLANAVGRENSNINGER

 Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 33 050m²

- Reduksjon i areal på ca. 1 950 m²



Figur 3: Antatt nytt byggeområde er markert med blållilla farge. Byggeområde FT2 i kommuneplanen er markert med stiplet linje.

1.1.6 Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Det er i forbindelse med oppstart av planarbeidet vurdert hvorvidt planlagt tiltak utløser krav om konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2017-06-21-854, §§ 6, 7 og 8). Det er vurdert at planarbeidet ikke faller inn under forskriften.

Fullstendig vurdering følger i 10253241-01-PLAN-NOT-002 Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredning, Multiconsult des. 2024 som er tilgjengelig på kommunens hjemmeside. Kommunens vurdering følger av oppstartsmøtereferatet.

1.1.7 Planprosess og medvirkning

Det varsles nå oppstart av planarbeid, og interesserte gis med dette anledning til å uttale seg til det igangsatte planarbeidet. Etter at varsling er avsluttet, vil det bli utarbeidet nødvendige fagutredninger og planmateriale. Plankonsulentene utarbeider et planforslag som sendes til behandling i kommunen. Kommunen tar så stilling til om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn. Ved offentlig ettersyn får berørte parter på nytt anledning til å uttale seg; denne gang til et konkret forslag til rammer og føringer for arealbruk for det aktuelle området. Etter offentlig ettersyn blir planforslaget eventuelt justert før det blir behandlet av kommunen igjen. Endelig planvedtak fattes av Fredrikstad bystyre.

Naboer og grunneiere blir varslet direkte både ved oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planforslaget. Varsel om oppstart av planarbeid, planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet vil være tilgjengelig på kommunens hjemmeside: Fredrikstad kommune – Høringer og kunngjøringer.

1.1.8 Framdrift og frist for merknader og innspill

Planlagt framdrift for arbeidet med reguleringsplanen:

Varsel om oppstart av planarbeid	05.02.2026
Utarbeiding av planforslaget	Vår 2026
Høring og offentlig ettersyn av planforslag	Høst 2026
Kommunal behandling og vedtak av reguleringsplanen	Vår 2027



Merknader og innspill som kan ha betydning for planarbeidet sendes skriftlig til:

Multiconsult Norge AS v/Valborg Leivestad på epost; valborg.leivestad@multiconsult.no eller brev; Multiconsult, postboks 333, 1601 Fredrikstad. Vennligst merk henvendelsen med «10253241-01 Detaljregulering av del av Onsøy golfbane».

Frist for innsendelse av merknader er 06.03.2026.

Med vennlig hilsen

Multiconsult

Valborg Leivestad

Landskapsarkitekt mnla/arealplanlegger